

Wohnraum schützen - Wettbewerbsverzerrungen reduzieren

Worum geht es?

Die wachsende Zahl von Kurzzeitvermietungen über digitale Plattformen, wie z.B. Airbnb verändert nicht nur den Übernachtungsmarkt, sondern ruft auch etablierte Hotelportale wie Booking.com oder Expedia auf den Plan, die dieses Segment zunehmend stärker mit Angeboten besetzen. Nach Auswertungen von Destatis machen private Kurzzeitübernachtungen inzwischen mindestens 12% aller Übernachtungen in Deutschland aus.¹ Das verschärft nicht nur den Wettbewerb mit der klassischen Hotellerie, sondern verfestigt und verstärkt bestehende Wettbewerbsverzerrungen zu Lasten gewerblicher Beherbergungsbetriebe: Während sich Hotels mit immer kostenintensiveren Auflagen zu Brandschutz, Hygiene, Sicherheit und Barrierefreiheit konfrontiert sehen, hat sich ein davon fast völlig unbehelligter Markt der Privatvermietung zum Konkurrenten aufgeschwungen. Von gleichen Rechten und Pflichten kann daher keine Rede sein.

Gravierend sind auch **die Folgen für den kommunalen Wohnungsmarkt**, dem in immer erheblicherem Umfang dringend benötigter Wohnraum entzogen wird. Übrigens nicht nur in Großstädten und Ballungszentren, sondern zunehmend auch in kleineren Kommunen und im ländlichen Raum.

Das stellt viele Kommunen vor die Frage, wie Wohnraum für die Bevölkerung geschützt, Mietmärkte stabilisiert und Wettbewerbsverzerrungen zu Lasten des örtlichen Beherbergungsgewerbes reduziert werden können.

Einen Lösungsansatz bietet hier das **Kurzzeitvermietung-Datenaustausch-Gesetz (KVDG)**. Es schafft die Voraussetzungen für mehr Transparenz im bisher schwer zu überblickenden „Graumarkt“ der privaten Zimmervermietungen. Diese Transparenz ist dringend geboten, und zwar nicht nur, um die gebotene Gleichbehandlung der Marktteilnehmer bei Steuern und Abgaben zu gewährleisten, sondern auch, um Fehlentwicklungen, die den örtlichen Wohnungsmarkt betreffen, rechtzeitig zu erkennen und ggf. gegensteuern zu können.

Worum geht's konkret? Mit der EU-Verordnung 2024/1028 wurde zunächst der europäische Rahmen für ein Registrierungs- und Datenaustauschsystem geschaffen. Bis Mai 2026 muss diese Regelung durch das Kurzzeitvermietung-Datenaustausch-Gesetz (KVDG) in Deutschland umgesetzt werden.

Zwar schafft das KVDG für die Kommunen keine eigenen Vollzugsmöglichkeiten, es sichert aber eine digitale Infrastruktur gegenüber den Plattformen und ermöglicht Markttransparenz. Damit hat jede Kommune die Möglichkeit (über die ihr zustehenden Zuständigkeiten der Rechtsetzung, z.B. über das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum

¹ www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/05/PD25_161_45.html

(ZwEWG) oder über eine Satzung mit einer Registrierungspflicht), die Kurzzeitvermietung effektiv zu steuern – und zu besteuern. Die konkreten Möglichkeiten für die Kommunen sind in der „Handlungsempfehlung des Hotelverbands Deutschland (IHA) zum KVDG“ aufgeführt.

Unsere Forderungen

Alle baden-württembergischen **Kommunen** sind aufgefordert, die ihnen zur Verfügung stehenden Handlungsoptionen zu nutzen, um ein Registrierungssystem für Anbieter von Kurzzeitvermietungen einzuführen. Dabei sind sie im Übrigen nicht an die Voraussetzungen eines Zweckentfremdungsverbot gebunden, sondern können auch eine eigene Registrierungspflicht einführen. Auf diese Weise kann einfach und unbürokratisch ein objektiver Marktüberblick über vorhandene Kapazitäten und deren Nachfrage erlangt werden. In Abstimmung mit dem Land ist hierbei sicherzustellen, dass alle vorhandenen Daten in ein landesweites System eingespeist werden, um die Anbindung an die Bundesnetzagentur zu gewährleisten.

Auf Grundlage dieser Datenbasis können die Kommunen dann weitere Maßnahmen ergreifen, z.B. Kontrollen, ggf. auch Nutzungsuntersagungen oder die Festsetzung von Buß- und Zwangsgeldern.

Durch die Verknüpfung mit einer Registrierungsnummer kann zudem sichergestellt werden, dass abgabepflichtige Kurzzeitvermieter gegenüber den klassischen Beherbergungsbetrieben gleichbehandelt werden, z.B. in Bezug auf Kurtaxe, Tourismusabgabe, und Übernachtungssteuern. Dies ist nicht nur ein Gebot der Fairness, sondern läge auch im wirtschaftlichen Interesse der Kommunen selbst.

Zudem kann die Kommune nur auf Basis objektiver Daten Wohnraumplanung und -schutz vollziehen und (missbräuchliche) Kurzzeitvermietung, wenn nötig regulieren.

Auch die **Landesregierung** ist gefordert. Leider sieht die EU-Verordnung 2024/1018 keine EU-weite verpflichtende Registrierung aller Kurzzeitvermieter vor. Im Interesse der Transparenz und Rechtsklarheit sowie zur Vermeidung von Wettbewerbsverzerrungen sollte die Landesregierung die Kommunen dabei unterstützen, einheitliche Standards für Registrierungsnummern und Datenformate zu schaffen und für eine zügige und praxisgerechte Umsetzung zu sorgen. Ziel sollte sein, dass möglichst viele Kommunen wirksame Registrierungsverfahren einführen.

Ihr Ansprechpartner

Hotel- und Gaststättenverband DEHOGA Baden-Württemberg e.V.
Herr Jürgen Kirchherr, Hauptgeschäftsführer
Postanschrift: Postfach 10 09 54 • 70008 Stuttgart
Besucheranschrift: Augustenstraße 6 • 70178 Stuttgart
Tel. 0711 / 61988-0 • Fax. 0711 / 61988-46
Mail: hgf@dehogabw.de • Internet: www.dehogabw.de

Über den DEHOGA Baden-Württemberg e.V.

Der Hotel- und Gaststättenverband DEHOGA Baden-Württemberg e.V. vertritt die Interessen der mehr als 28.000 gastgewerblichen Unternehmen im Land. Die Branche gehört mit über 300.000 Erwerbstätigen und einem Jahresumsatz von über 15 Mrd. Euro zu den großen mittelständischen Wirtschaftszweigen in Baden-Württemberg.

Der DEHOGA kämpft gegen überflüssige Bürokratie, ungerechte Steuern und hohe Gebühren. Er setzt sich für das Ansehen des Gastgewerbes ein und wirbt für die Ausbildung in Hotellerie und Gastronomie. Als Arbeitgeberverband und Sozialpartner handelt der DEHOGA Tarifverträge für das Gastgewerbe in Baden-Württemberg aus.

Den Unternehmen der Branche bietet der DEHOGA Baden-Württemberg mit seinen Serviceeinrichtungen zahlreiche Dienstleistungen an, unter anderem betriebswirtschaftliche Beratung, branchenspezifische Weiterbildung, Hotelklassifizierung sowie Unterstützung bei der Vermarktung.

Mit seinen DEHOGA-Campus-Einrichtungen an den Berufsschulstandorten Bad Überkingen und Calw hat der Verband zudem attraktive Orte zum Wohnen, Leben und Lernen für Auszubildende geschaffen. Er verantwortet dort die Unterbringung, Versorgung und Betreuung von über 750 Berufsschülerinnen und -schülern während der Blockunterrichts-Phasen.